
2L Holding A/S

Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 21 04 85 42

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/9 2016

Philip S. Thorsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Koncernoversigt 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 9

Balance 30. april 11

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 15

Noter til årsregnskabet 17

Regnskabspraksis 32

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for 2L Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015/16.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. september 2016

Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen

Philip S. Thorsen

Jane Hagbarth Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 2L Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for 2L Holding A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Næstved, den 22. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten K. Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

2L Holding A/S
Danneskiold-Samsøes Allé 55
1434 København K

Telefon: 7020 0235

Telefax: 7020 0236

CVR-nr.: 21 04 85 42

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen
Philip S. Thorsen
Jane Hagbarth Olsen

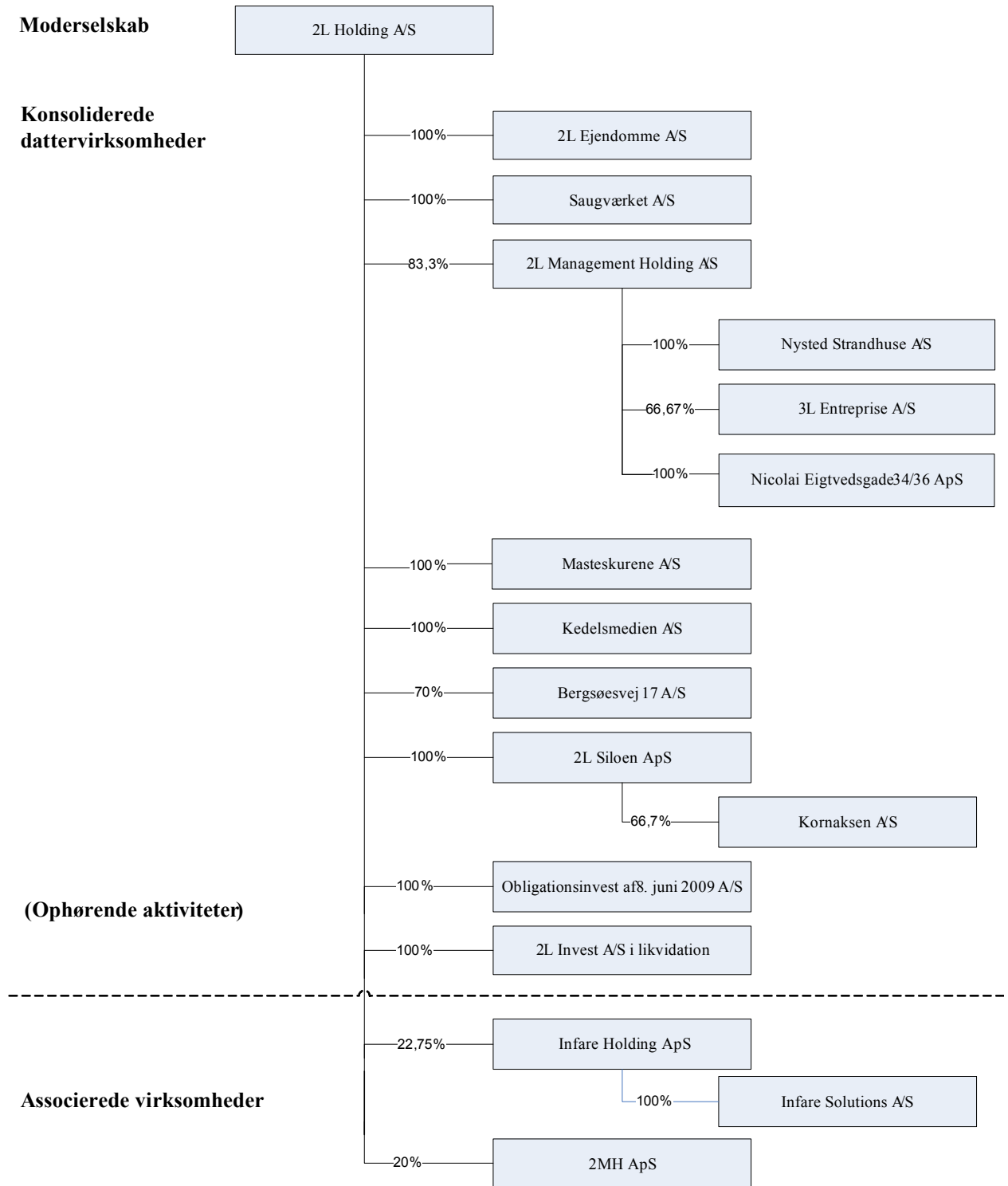
Direktion

Jane Hagbarth Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	59.610	22.241	33.306	72.942	47.470
Resultat før finansielle poster	58.103	21.630	27.384	42.882	20.437
Årets resultat	37.480	13.168	110.038	24.948	8.332
Balance					
Balancesum	664.633	506.671	485.604	439.939	423.125
Egenkapital	191.465	173.988	229.820	139.646	114.649
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-109.536	-38.897	40.393	27.384	-1.481
- investeringsaktivitet	12.839	36.383	125.040	4.948	2.115
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-85	-770	-49.737	-1.745	-2.289
- finansieringsaktivitet	-25.866	-85.740	-77.343	-13.072	-13.811
Årets forskydning i likvider	-122.563	-88.254	88.090	19.260	-13.177
Antal medarbejdere	5	3	17	45	41
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,7%	4,3%	5,6%	9,7%	4,8%
Soliditetsgrad	28,8%	34,3%	47,3%	31,7%	27,1%
Forrentning af egenkapital	20,5%	6,5%	59,6%	19,6%	7,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er at eje, udvikle og udleje investeringsejendomme samt øvrig investeringsaktivitet.

Moderselskabets hovedaktivitet er besiddelse af aktier i dattervirksomheder.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på TDKK 47.105 før skat og TDKK 37.480 efter skat, heraf værdireguleringer på TDKK 42.874 før skat, og koncernens balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på TDKK 191.465.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens aktiviteter inden for udlejning af investeringsejendomme har været tilfredsstillende og koncernens investeringsejendomme er tæt på fuldt udlejet.

Datterselskabet 2L Invest A/S forventes likvideret og der er væsentlig usikkerhed om, hvorvidt datterselskabet Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S vil fortsætte sin drift de næste 12 måneder, hvorfor nettoaktiver er indregnet til koncernens forventede nettorealisationsevne på DKK 0. Der henvises til regnskabspraksis og note 23 for en nærmere gennemgang af forholdet.

Ledelsen betragter det samlede resultat som tilfredsstillende og forventer et positivt resultat i 2016/17

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Koncernen har løbende investeret i at dokumentere og strukturere den viden, som findes i koncernen og blandt koncernens medarbejdere.

Markedsrisici

Koncernen er påvirket af den generelle konjunkturudvikling i samfundet, herunder muligheden for udlejning af ejendomme til beboelse og erhverv.

Valutarisici

Koncernen er ikke eksponeret for nogen valutarisici.

Ledelsesberetning

Renterisici

Koncernens hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Værdien af fast ejendom afhænger i væsentligt omfang af udviklingen i renteniveauet i samfundet, hvorfor koncernens resultat kan påvirkes væsentligt heraf. Koncernens finansiering af investeringsejendomme er i væsentligt omfang langfristet. En væsentlig del af den langfristede finansiering er variabelt forrentet, hvorfor koncernen vil blive påvirket af udviklingen i renteniveauet. Koncernen er som tidligere ikke eksponeret i spekulative instrumenter som SWAP og lignende.

Eksternt miljø

Koncernen beskæftiger sig hovedsagligt med ejendomsvirksomhed og der vurderes ikke at bestå nogen særlige miljørisici.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Der henvises til note 1 for beskrivelse af usikkerheden.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		16.736	13.536	103	53
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	42.874	8.705	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		59.610	22.241	103	53
Personaleomkostninger	3	-1.505	-604	-653	-604
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-2	-7	0	0
Resultat før finansielle poster		58.103	21.630	-550	-551
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	41.822	12.003
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	565	504	565	504
Finansielle indtægter	7	1.071	4.852	2.636	6.369
Finansielle omkostninger	8	-10.634	-8.581	-4.350	-572
Resultat før skat		49.105	18.405	40.123	17.753
Skat af årets resultat	9	-11.307	-4.630	236	-1.244
Resultat før minoritetsinteresser		37.798	13.775	40.359	16.509
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-318	-607	0	0
Årets resultat		37.480	13.168	40.359	16.509

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte
Foreslået udbytte for regnskabsåret
Reserve for nettoopskrivning efter
den indre værdis metode
Overført resultat

Moderselskab	
<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
TDKK	TDKK
0	40.000
20.000	20.000
11.188	11.895
9.171	-55.386
40.359	16.509

Balance 30. april

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	11	336.966	306.669	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0	2	0	0
Materielle anlægsaktiver		336.966	306.671	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	109.327	96.295
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	1.854	3.346	1.854	3.346
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	14	0	0	16.500	11.090
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	1.596	1.728	1.596	1.728
Finansielle anlægsaktiver		3.450	5.074	129.277	112.459
Anlægsaktiver		340.416	311.745	129.277	112.459
Varebeholdninger	15	223.353	92.697	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.494	593	284	303
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	29.837	34.726
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7	7	7	7
Andre tilgodehavender		13.209	10.285	1.011	1.617
Udskudt skatteaktiv	19	0	0	60	0
Selskabsskat		260	0	436	0
Periodeafgrænsningsposter	16	291	225	0	0
Tilgodehavender		19.261	11.110	31.635	36.653

Balance 30. april

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Værdipapirer		<u>31.191</u>	<u>21.457</u>	<u>30.666</u>	<u>20.979</u>
Likvide beholdninger		<u>50.412</u>	<u>69.662</u>	<u>29.425</u>	<u>17.551</u>
Omsætningsaktiver		<u>324.217</u>	<u>194.926</u>	<u>91.726</u>	<u>75.183</u>
Aktiver		<u>664.633</u>	<u>506.671</u>	<u>221.003</u>	<u>187.642</u>

Balance 30. april

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	66.179	54.991
Overført resultat		170.465	152.988	111.399	102.228
Foreslået udbytte for regnskabsåret		20.000	20.000	20.000	20.000
Egenkapital	17	191.465	173.988	198.578	178.219
Minoritetsinteresser	18	4.083	11.669	0	0
Hensættelse til udskudt skat	19	37.312	25.943	0	0
Andre hensættelser		86	0	0	0
Hensatte forpligtelser		37.398	25.943	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		150.277	153.749	0	0
Kreditinstitutter		1.214	7.956	0	0
Anden gæld		1.985	3.803	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	20	153.476	165.508	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	20	1.789	1.747	0	0
Kreditinstitutter	20	164.354	51.307	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		382	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.632	2.623	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	8.157	4.601
Gæld til associerede virksomheder		70.841	58.631	13.978	3.413
Selskabsskat		0	1.597	0	1.191

Balance 30. april

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Anden gæld		14.261	11.637	290	218
Periodeafgrænsningsposter		1.952	2.021	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		278.211	129.563	22.425	9.423
Gældsforpligtelser		431.687	295.071	22.425	9.423
Passiver		664.633	506.671	221.003	187.642
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Nærtstående parter og ejerforhold	22				
Ophørende aktiviteter	23				

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern	
		2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Årets resultat		37.480	13.168
Reguleringer	24	-22.251	-236
Ændring i driftskapital	25	-115.333	-45.441
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-100.104	-32.509
Renteindbetalinger og lignende		1.033	4.852
Renteudbetalinger og lignende		-8.668	-8.820
Pengestrømme fra ordinær drift		-107.739	-36.477
Betalt selskabsskat		-1.797	-2.420
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-109.536	-38.897
Køb af materielle anlægsaktiver		-85	-770
Overførsel af immaterielle anlægsaktiver		0	3.000
Salg af materielle anlægsaktiver		11.403	33.265
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		106	420
Køb af virksomhed		-352	-10
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		2.409	478
Andre reguleringer		-642	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		12.839	36.383
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.742	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-3.430	-28.414
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	11.675
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		12.210	0
Minoritetsinteresser		-7.904	0
Køb af egne kapitalandele		0	-1
Betalt udbytte		-20.000	-69.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-25.866	-85.740
Ændring i likvider		-122.563	-88.254
Likvider 1. maj		39.812	128.066
Likvider 30. april		-82.751	39.812

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		TDKK	TDKK
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		50.412	69.662
Værdipapirer		31.191	21.457
Kassekredit		-164.354	-51.307
Likvider 30. april		-82.751	39.812

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

2L Holding A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af koncernens frie reserver.

Der henvises til note 11 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	6.085	3.483	0	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	35.854	3.420	0	0
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-500	0	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.279	137	0	0
Salg af investeringsejendomme	156	1.665	0	0
	42.874	8.705	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	3.026	2.039	607	600
Andre omkostninger til social sikring	3	14	3	4
Andre personaleomkostninger	43	0	43	0
	3.072	2.053	653	604
Overført til projektbeholdninger	-1.567	-1.449	0	0
	1.505	604	653	604
Heraf udgør vederlag til direktion	587	569	587	569
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	3	1	1
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	7	0	0
	2	7	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	7	0	0
	2	7	0	0
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder				
Andel af overskud i dattervirksomheder			41.822	12.003
			41.822	12.003

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	650	667	650	667
Afskrivning af goodwill	0	-163	0	-163
Øvrige egenkapitalbevægelser	-85	0	-85	0
	565	504	565	504
7 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.793	2.252
Andre finansielle indtægter	1.071	4.852	843	4.117
	1.071	4.852	2.636	6.369
8 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.330	13
Renteomkostninger associerede virksomheder	1.043	559	1.043	559
Andre finansielle omkostninger	9.591	8.022	1.977	0
	10.634	8.581	4.350	572
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-62	1.583	-176	1.238
Årets udskudte skat	11.369	3.041	-60	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	6	0	6
	11.307	4.630	-236	1.244

Noter til årsregnskabet

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. maj	91
Kostpris 30. april	91
Ned- og afskrivninger 1. maj	89
Årets afskrivninger	2
Ned- og afskrivninger 30. april	91
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0
Afskrives over	3-5 år

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. maj	243.033
Tilgang i årets løb	85
Afgang i årets løb	-9.139
Kostpris 30. april	233.979
Værdireguleringer 1. maj	63.636
Årets værdireguleringer	41.440
Årets tilbageførte værdireguleringer	-2.089
Værdireguleringer 30. april	102.987
Regnskabsmæssig værdi 30. april	336.966

Aktiverede renter på investeringsejendomme udgør TDKK 9.949 (2014/15: TDKK 9.949).

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			I alt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Værdi	8.300	328.666	0	336.966
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	0	0	0

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,20 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,95	5,20	5,45
Dagsværdi	345.268	328.666	313.468
Ændring i dagsværdi	16.602	0	-15.198

Noter til årsregnskabet

12 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	40.818	40.818
Kostpris 30. april	40.818	40.818
Værdireguleringer 1. maj	55.477	43.474
Årets resultat	41.822	12.003
Udbytte til moderselskabet	-28.790	0
Værdireguleringer 30. april	68.509	55.477
Regnskabsmæssig værdi 30. april	109.327	96.295

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejeraandel	Egenkapital	Årets resultat
2L Invest A/S	København	500	100%	201	-10
2L Ejendomme A/S	København	501	100%	9.938	6.127
2L Management Holding A/S	København	721	83,33%	-1.178	-662
Masteskurene A/S	København	500	100%	46.810	23.120
Kedelsmedien A/S	København	500	100%	35.817	11.762
Bergsøesvej 17 A/S	København	5.000	70%	11.255	915
Saugværket A/S	København	500	100%	8.683	182
2L Siloen ApS	København	50	100%	-1.981	-35
Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S	København	500	100%	-28.257	-3.983

Noter til årsregnskabet

13 Kapitalandele i associerede virksomheder	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	3.833	3.823	3.833	3.823
Tilgang i årets løb	352	10	352	10
Kostpris 30. april	4.185	3.833	4.185	3.833
Værdireguleringer 1. maj	-487	-513	-487	-513
Årets resultat	650	667	650	667
Modtagne udbytter	-2.409	-478	-2.409	-478
Årets opskrivninger, netto	-85	0	-85	0
Afskrivning på goodwill	0	-163	0	-163
Værdireguleringer 30. april	-2.331	-487	-2.331	-487
Regnskabsmæssig værdi 30. april	1.854	3.346	1.854	3.346

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Infare Holding ApS	København	907	22,75%	38.222	2.858
2MH ApS	København	50	20%	-	-

Noter til årsregnskabet

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Morderselskab	
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	1.500	11.090	1.500	
Tilgang i årets løb	0	5.410	0	
Afgang i årets løb	-83	0	-83	
Kostpris 30. april	<u>1.417</u>	<u>16.500</u>	<u>1.417</u>	
Værdireguleringer 1. maj	229	0	229	
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-50	0	-50	
Værdireguleringer 30. april	<u>179</u>	<u>0</u>	<u>179</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>1.596</u>	<u>16.500</u>	<u>1.596</u>	

	Koncern		Morderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15 Varebeholdninger				
Varer under fremstilling	<u>223.353</u>	<u>92.697</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>223.353</u>	<u>92.697</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

I "varer under fremstilling" indgår aktiverede finansieringsomkostninger med i alt TDKK 7.270.

	2014/15		2015/16	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
16 Periodeafgrænsningsposter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1-5 år	0	8	0	0
Langfristet del	0	8	0	0
Indenfor 1 år	<u>291</u>	<u>217</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>291</u>	<u>233</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

17 Egenkapital

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	0	152.985	20.000	173.985
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Årets resultat	0	0	17.480	20.000	37.480
Egenkapital 30. april	1.000	0	170.465	20.000	191.465

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	54.991	102.228	20.000	178.219
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Årets opskrivning	0	11.188	0	0	11.188
Årets resultat	0	0	9.171	20.000	29.171
Egenkapital 30. april	1.000	66.179	111.399	20.000	198.578

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt TDKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
18 Minoritetsinteresser		
Minoritetsinteresser primo 1. maj	11.669	11.063
Tilgang i årets løb	1.006	0
Afgang i årets løb	0	-1
Betalt udbytte	-8.910	0
Andel af årets resultat	318	607
Minoritetsinteresser 30. april	4.083	11.669

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
19 Hensættelse til udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	36.303	26.097	0	0
Varebeholdninger	2.755	1.353	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	78	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	64	49	0	0
Låneomkostninger	-1.076	-933	0	0
Kildeartsbegrænset tab	-115	-115	0	0
Dagsværdiregulering				
gældsforpligtelser	-320	-600	0	0
Nedskrivning til realisation	92	92	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-469	0	-60	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	60	0
	37.312	25.943	0	0
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	0	0	60	0
Regnskabsmæssig værdi	0	0	60	0

Noter til årsregnskabet

20 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	137.929	145.909	0	0
Mellem 1 og 5 år	12.348	7.840	0	0
Langfristet del	150.277	153.749	0	0
Inden for 1 år	1.789	1.747	0	0
	152.066	155.496	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	1.214	7.956	0	0
Langfristet del	1.214	7.956	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	164.354	51.307	0	0
	165.568	59.263	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	1.491	1.475	0	0
Mellem 1 og 5 år	494	2.328	0	0
Langfristet del	1.985	3.803	0	0
Inden for 1 år	4.219	2.317	0	0
Øvrig kortfristet gæld	10.042	9.320	290	218
Kortfristet del	14.261	11.637	290	218
	16.246	15.440	290	218

Noter til årsregnskabet

21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Morderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit- og kreditinstitutter:				
Ejendomme, varebeholdning, værdipapirer og sikringskonto med en regnskabsmæssig værdi på	559.868	386.860	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for 3. mand:				
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.733	22.863	0	0

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået kontrakter om opførelse af lejligheder med kunder, som har erhvervet lejligheder i projektstadiet.

Eventualforpligtelser

Der er afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæringer indenfor koncernen, gældende til 30. april 2017.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Den samlede indregnede selskabsskat i koncernen udgør TDKK 0. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabernes selskabsskat og kildeskat kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

22 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Bergsøesvej 17 A/S, København	Dattervirksomhed
3L Entreprise A/S, København	Dattervirksomhed
2L Management Holding A/S, København	Dattervirksomhed
Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S, København	Dattervirksomhed
2L Invest A/S, København	Dattervirksomhed
2L Ejendomme A/S, København	Dattervirksomhed
Nysted Strandhuse A/S, København	Dattervirksomhed
Nicolai Eigtvedsgade 34/36 ApS, København	Dattervirksomhed
Kedelsmedien A/S, København	Dattervirksomhed
Masteskurene A/S, København	Dattervirksomhed
Saugværket A/S, København	Dattervirksomhed
2L Siloen ApS, København	Dattervirksomhed
Kornaksen A/S, København	Dattervirksomhed
Infare Solutions A/S, København	Associeret virksomhed
Infare Holding ApS	Associeret virksomhed
2MH ApS	Associeret virksomhed

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter har i årets løb bestået af mellemregninger og forrentning heraf, husleje samt køb/salg af konsulentassistance m.m.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lars-Erik Houmann Christensen A/S, Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

Lau Kristensen A/S, Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

Noter til årsregnskabet

23 Ophørende aktiviteter

	Koncernens resultat TDKK	Ophørende aktiviteters andel heraf TDKK	Koncernens resultat efter effekt af ophørende aktiviteter TDKK
Resultatopgørelse			
Årets resultat	37.480	10	37.490
Balance			
Værdipapirer	31.191	-525	30.666
Øvrige aktiver	633.441	-1.835	631.606
Aktiver	664.632	-2.360	662.272
Egenkapital	191.465	-388	191.077
Bankgæld	165.568	-1.730	163.838
Øvrige passiver	307.599	-242	307.357
Passiver	664.632	-2.360	662.272

24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Finansielle indtægter	-1.071	-4.852
Finansielle omkostninger	10.634	8.581
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-41.595	-8.561
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-1.279	-137
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-565	-504
Skat af årets resultat	11.307	4.630
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	318	607
	-22.251	-236

Noter til årsregnskabet

25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
Ændring i varebeholdninger	-130.656	-86.070
Ændring i tilgodehavender	-7.890	-1.008
Ændring i andre hensatte forpligtelser	86	0
Ændring i leverandører m.v.	23.127	41.637
	-115.333	-45.441

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 2L Holding A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2015/16 er aflagt i TDKK.

Særligt vedrørende konsolidering af datterselskabet Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S

Det er ledelsen vurdering, at der er væsentlig usikkerhed om hvorvidt selskabet vil kunne fortsætte driften 12 måneder fra balancedagen.

Selskabets nettoaktiver er indregnet til indre værdi i koncernes balance med TDKK o.

Regulering af nettoaktiverne i Obligationsinvest af 8. juni 2009 A/S er baseret på en vurdering af selskabets egen kreditrisiko. Ved at tage højde for dette, er selskabets gæld nedskrevet med TDKK 28.257, hvilket er indregnet i koncernregnskabet.

Afviklingen af aktiviteterne vil således ikke påvirke koncernens resultat for 2016/17, idet påvirkningen er indregnet i koncernens resultat og egenkapital.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Regnskabspraksis

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 2L Holding A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelsen og balancen. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsjendomme.

Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 30. april 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,75 %- 7,5 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,5 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af projekter inden for fast ejendom. Projekter optages til direkte medgået omkostninger eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af projekter indregnes i kostprisen over opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier.

Dagsværdien på obligationer og aktier opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang koncernens egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Regnskabspraksis

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver samt kortfristede kassekreditter. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$